m²

SUPLEMENTO DE VIVIENDA
DE PAGINA/12 - AÑO 1 - Nº 57
SABADO 4 DE MARZO DE 2000

■ Opinión
La intervención de los arquitectos en las pericias judiciales, **por la Arq. Valeria E. Nerpiti**

■ Por los barrios
La jerarquía del boulevard avenida de los Incas, **por Claudio Zlotnik**

PICO TRUNCADO

Una torre de viviendas en el barrio Parque Avellaneda había sido proyectada para tener 16 pisos. Cumplió los requisitos establecidos, logró la aprobación de los planos y los certificados de factibilidad de las empresas de servicios. Pero las presiones y cuestionamientos obligaron a acortarla a sólo 12 pisos.


Rafael Yohai

■ Boulevard de avenida de los Incas, apartado del bullicio y con todo el confort.

AVENIDA DE LOS INCAS, EN BELGRANO R

Un boulevard de gran categoría

m² Por Claudio Zlotnik

Edificios de gran categoría, espaciosos y de buena calidad en la construcción. La oferta inmobiliaria en el boulevard de avenida de los Incas, el corredor de trece cuadras entre Alvarez Thomas y Cramer, es variada. Verdaderas moles de hasta diez pisos cobijan a departamentos de dos, tres y cuatro ambientes a los costados del boulevard, que a su vez le da un toque distintivo a la zona. En el corazón de Belgrano R existe una posibilidad de vivir apartado del bullicio, en medio de árboles enormes y el empedrado, que le ponen un marco casi inigualable al barrio.

Los departamentos del boulevard De los Incas tienen entre 100 y 120 metros cuadrados en promedio. Pero hay edificios con unidades de hasta 300 metros cuadrados, como las que se levantaron en la intersección con Conde y en la unión de De los Incas con Superí. Estas viviendas, más lujosas que el promedio, cuentan con piscina y un pequeño jardín, y por cada metro cuadrado se llegan a pagar 1400 pesos, un monto similar a lo que se abona en Barrio Norte y otros lugares de Belgrano, como en Las Cañitas. Estos inmuebles pertenecen a la última generación de edificios que se construyó en la zona, hace una década. El resto tiene una antigüedad de entre 20 y 40 años. Y cada metro cuadrado cuesta entre 1000 y 1200 pesos. De esta manera, es posible conseguir un departamento de tres ambientes desde 60.000 pesos.

En un marco casi inigualable, las trece cuadras cobijan departamentos amplios y de gran nivel, que se ubican entre los más cotizados de la ciudad.

"No es fácil construir, porque los pocos terrenos que quedan son muy caros y, por otra parte, existen restricciones por el Código Urbano", comentó a este suplemento Julio Tesler, titular de la inmobiliaria que lleva su nombre. Sobre De los Incas casi no hay casas bajas. En cambio, sí existen en las calles transversales.

El punto en contra que tiene este lugar de Belgrano R es su escasa accesibilidad. "Está muy a contramano. Desde Belgrano se tarda 15 minutos en llegar. Y no hay una salida directa hacia el centro de la ciudad", añadió Tesler. A favor, cuenta la gran cantidad de colegios privados de primera línea que se fundaron en la zona. "La demanda está centralizada en las parejas jóvenes que tienen hijos pequeños. A la gente mayor no le atrae este lugar. Prefieren otras zonas con mejor acceso, como en la avenida del Libertador. Allí, también se consiguen unidades de calidad a valores similares a los de De los Incas", coincidieron ante **m2** varios.

VICISITUDES DE UN PROYECTO

UNA TORRE DE V

Cumplieron los requisitos, hasta la aprobación d a las empresas de servicios y obtuvieron certific ningún tipo de observaciones. Pero no pudieron

m² Por Miguel Angel Fuks

AUTOPISTA
AUTOPISTA 25 DE MAYO
AV. EVA PERON
PERGAMINO
G. DE LA FERRERE
PORTELA
PLAZA
Estación de subte Plaza de los Virreyes Línea E

"Para algunos es parte de Mataderos, para otros Flores sur y hay quienes lo sitúan en Floresta", escribieron Germinal Nogués, Eduardo Valdés y colaboradores en *Buenos Aires, ciudad secreta*. "Parque Avellaneda es un barrio que busca su identidad", señalaron respecto de aquella "suerte de chacras" del siglo dieciocho, con esa denominación desde 1914, al principio con aproximadamente 50 hectáreas y ahora con 25 "usables". Incluso trazaron el perfil: "tranquilo, casi pueblerino".

Integra el sur de la ciudad, bastante olvidado frente al norte que tuvo –tiene– tanta expansión. Está cruzado por avenidas, una autopista y la línea E de subterráneos –ahora se estudia la K– y se encuentra a pocas cuadras de la estación Floresta del ferrocarril ex Sarmiento. "Es una zona ideal para desarrollar, como incluso lo vienen promocionando las autoridades locales", destacó el arquitecto Luis Juan Plez.

En 1997, Plez inició la búsqueda de un terreno amplio para realizar una torre, algo que según el Código de Planeamiento Urbano vigente debe tener más de 25 metros de ancho. La sociedad constituida para encarar el emprendimiento adquirió a la inmobiliaria Marino un viejo galpón lindero, que fue "un gran depósito de maderas, con una curiosa actividad por las máquinas y vehículos utilizados".

En Pergamino 952/962, con 26,12 metros de frente y un fondo que por la forma irregular del terreno oscila de 48 a 63, se proyectó el edificio *Plaza de los Virreyes* de 16 pisos y 86 departamentos. "No llegamos a los 18 y 100, respectivamente, posibles de acuerdo con las normas, para que no fuera algo desproporcionado; decidimos que estuviera retirado de la línea municipal, con lo cual se ampliaría el espacio urbano de la calle, y

RECLAMAN LA INTERVENCION DE LAS AUTO

Los vecinos se movili

m² Por M. A. F.

"Estas obras no deberían permitirse", opinó, tiempo atrás, el arquitecto Enrique García Espil, secretario de Planeamiento Urbano y Medio Ambiente del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, pero como sí están autorizadas, "los planos se presentan y registran, como corresponde con todo aquello aceptado por el Código de Planeamiento Urbano". Ante legisladores porteños incluso recordó que, en la propuesta de reforma del mismo, se limitó la altura de los edificios de perímetro libre en los distritos residenciales de baja densidad.

Semejantes reflexiones probablemente fueron inspiradas por las acciones desplegadas por vecinos del barrio de Parque Avellaneda, convencidos de que el proyecto de torre por construirse en Pergamino 952/962 se basa en "una norma obsoleta de la última dictadura militar, la sección 8 de renovación urbana, puntos 8.1 y 8.2". Quienes perseveran en sus críticas señalan que "en 1977 se pretendió reconvertir un área degradada, mediante una norma permisiva y absolutamente descontextuada de su entorno inmediato".

"Quedó demostrado que el voluntarismo no sirve –agregaron–, ya que el lugar mantuvo su carácter e incluso mejoró por iniciativa de quienes lo habitan."

En la campaña que realizan, destacaron que el barrio se caracteriza por su baja densidad poblacional y mayoría de viviendas de planta baja y un piso, con buen asoleamiento y espacios verdes, por lo que no



Rafael Yohai



■ Boulevard de avenida de los Incas, apartado del bullicio y con todo el confort.

AVENIDA DE LOS INCAS, EN BELGRANO R

Un boulevard de gran categoría

m² Por Claudio Zlotnik

En un marco casi inigualable, las trece cuadras cobijan departamentos amplios y de gran nivel, que se ubican entre los más cotizados de la ciudad.

Edificios de gran categoría, espaciosos y de buena calidad en la construcción. La oferta inmobiliaria en el boulevard de avenida de los Incas, el corredor de trece cuadras entre Alvarez Thomas y Cramer, es variada. Verdaderas moles de hasta diez pisos cobijan a departamentos de dos, tres y cuatro ambientes a los costados del boulevard, que a su vez le da un toque distintivo a la zona. En el corazón de Belgrano R existe una posibilidad de vivir apartado del bullicio, en medio de árboles enormes y el empedrado, que le ponen un marco casi inigualable al barrio.

Los departamentos del boulevard De los Incas tienen entre 100 y 120 metros cuadrados en promedio. Pero hay edificios con unidades de hasta 300 metros cuadrados, como las que se levantaron en la intersección con Conde y en la unión de De los Incas con Superí. Estas viviendas, más lujosas que el promedio, cuentan con piscina y un pequeño jardín, y por cada metro cuadrado se llegan a pagar 1400 pesos, un monto similar a lo que se abona en Barrio Norte y otros lugares de Belgrano, como en Las Cañitas. Estos inmuebles pertenecen a la última generación de edificios que se construyó en la zona, hace una década. El resto tiene una antigüedad de entre 20 y 40 años. Y cada metro cuadrado cuesta entre 1000 y 1200 pesos. De ésta manera, es posible conseguir un departamento de tres ambientes desde 60.000 pesos.

"No es fácil construir, porque los pocos terrenos que quedan son muy caros y, por otra parte, existen restricciones por el Código Urbano", comentó a este suplemento Julio Tesler, titular de la inmobiliaria que lleva su nombre. Sobre De los Incas casi no hay casas bajas. En cambio, sí existen en las calles transversales.

El punto en contra que tiene este lugar de Belgrano R es su escasa accesibilidad. "Está muy a contramano. Desde Belgrano se tarda 15 minutos en llegar. Y no hay una salida directa hacia el centro de la ciudad", añadió Tesler. A favor, cuenta la gran cantidad de colegios privados de primera línea que se fundaron en la zona. "La demanda está centralizada en las parejas jóvenes que tienen hijos pequeños. A la gente mayor no le atrae este lugar. Prefieren otras zonas con mejor acceso, como en la avenida del Libertador. Allí, también se consiguen unidades de calidad a valores similares a los de De los Incas", coincidieron ante **m2** varios.

VICISITUDES DE UN PROYECTO EN EL BARRIO DE PARQUE AVELLANEDA

UNA TORRE DE VIVIENDAS QUE SE ACORTA

Cumplieron los requisitos, hasta la aprobación de los planos. Consultaron a las empresas de servicios y obtuvieron certificados de factibilidad, sin ningún tipo de observaciones. Pero no pudieron hacer la obra prevista.

m² Por Miguel Angel Fuks



■ Antes y después. Proyecto del edificio en torre del arquitecto Plez tal cual fue concebido, y cómo quedaría tras los cuestionamientos.

"Para algunos es parte de Mataderos, para otros Flores sur y hay quienes lo sitúan en Floresta", escribieron Germinal Nogués, Eduardo Valdés y colaboradores en *Buenos Aires, ciudad secreta*. "Parque Avellaneda es un barrio que busca su identidad", señalaron respecto de aquella "suerte de chacras" del siglo dieciocho, con esa denominación desde 1914, al principio con aproximadamente 50 hectáreas y ahora con 25 "usables". Incluso trazaron el perfil: "tranquilo, casi pueblerino".

Integra el sur de la ciudad, bastante olvidado frente al norte que tuvo –tiene– tanta expansión. Está cruzado por avenidas, una autopista y la línea E de subterráneos –ahora se estudia la K– y se encuentra a pocas cuadras de la estación Floresta del ferrocarril ex Sarmiento. "Es una zona ideal para desarrollar, como incluso lo vienen promocionando las autoridades locales", destacó el arquitecto Luis Juan Plez.

En 1997, Plez inició la búsqueda de un terreno amplio para realizar una torre, algo que según el Código de Planeamiento Urbano vigente debe tener más de 25 metros de ancho. La sociedad constituida para encarar el emprendimiento adquirió a la inmobiliaria Marino un viejo galpón lindero, que fue "un gran depósito de maderas, con una curiosa actividad por las máquinas y vehículos utilizados".

En Pergamino 952/962, con 26,12 metros de frente y un fondo que por la forma irregular del terreno oscila de 48 a 63, se proyectó el edificio *Plaza de los Virreyes* de 16 pisos y 86 departamentos. "No llegamos a los 18 y 100, respectivamente, posibles de acuerdo con las normas, para que no fuera algo desproporcionado; decidimos que estuviera retirado de la línea municipal, con lo cual se ampliaría el espacio urbano de la calle, y que también el retiro de las medianeras superara lo exigido por el código", explicó el entrevistado de **m2**. Asimismo, se resolvió generar un parque perimetral de 1000 metros cuadrados y hacer cocheras reglamentarias para evitar el congestionamiento vehicular en el barrio.

"Cuando comentamos estas intenciones, vecinos y comerciantes manifestaron su satisfacción por lo que representaría y porque realmente no perjudicarían a nadie –subrayó–. No se trata de algo pensado para una bailanta o un taller mecánico; tampoco de un edificio entre medianeras, alternativas que las disposiciones permiten."

Desde un primer momento, se buscó que "los sectores menos pudientes accedieran a una vivienda digna". Tras conseguirse la aprobación y el respaldo crediticio del Banco Hipotecario Nacional, comenzaron las ventas por intermedio de la inmobiliaria La Citè, que se interrumpieron al privatizarse la entidad bancaria y suspenderse esa línea de préstamos, en razón de lo cual se devolvieron las señas percibidas.

Poco después, prácticamente el mismo emprendimiento pudo participar del concurso "Casa Propia", dispuesto por el decreto 861/98, suscripto por Fernando de la Rúa, como jefe del Gobierno de la Ciudad. La Comisión Municipal de la Vivienda seleccionó ofertas globales para la realización dentro de la operatoria del Fonavi de unidades habitacionales (terreno, proyecto, construcción y financiación bancaria privada y cofinanciación oficial).

"Luego de resultar seleccionados, cumplimos con los requisitos establecidos, hasta la aprobación de los planos, y sobradamente los del código –aseguró Plez–. Consultamos, asimismo, a las empresas de servicios y obtuvimos de Aguas Argentinas, Edesur y Metrogas los certificados de factibilidad, sin ningún tipo de observaciones."

La CMV exige que los departamentos de dos ambientes tengan una superficie de 60 metros cuadrados y los de tres de 80 y estableció precios de venta tope, en este caso de 750 pesos el metro cuadrado por lo que Plez estima llegaría a pagarse en Belgrano alrededor de 1300. Son unidades totalmente externas, con balcón terraza; ambientes amplios; cocina, baño y lavadero con revestimientos y pisos cerámicos de primera calidad; baño y grifería de primera marca; calefacción individual por losa radiante; agua caliente individual con caldera, y cocinas completas e interiores de placares terminados, entre otros detalles.

■ **Cumplido:** ***"Luego de ser seleccionados, cumplimos con los requisitos establecidos, hasta la aprobación de los planos, y sobradamente los del código", aseguró Plez.***

Plez comentó a este suplemento que quienes cuestionaron el proyecto nunca tomaron contacto para discutirlo con el estudio ni con la constructora Peicon S.A. y que le llamó la atención la destrucción de vidrieras y bienes del local de exposición y la unidad modelo.

Frente a los reclamos y las reuniones con funcionarios de la Secretaría de Planeamiento Urbano y Medio Ambiente y de la CMV, la empresa responsable de la obra decidió reducir la altura del edificio de 16 a 12 pisos y la cantidad de unidades de 86 a 72. Eso significa rehacer el proyecto y realizar nuevamente cálculos y documentación, absorbiendo la mayor influencia del costo de la tierra por metro cuadrado de construcción y el lucro cesante ("a menor superficie por realizarse, será inferior la ganancia").

Créase o no, pese a los contratiempos, Plez no se desanima. Confía en realizar, más adelante, otro edificio de viviendas en la zona.

RECLAMAN LA INTERVENCION DE LAS AUTORIDADES

Los vecinos se movilizan para detenerla

m² Por M. A. F.

"Estas obras no deberían permitirse", opinó, tiempo atrás, el arquitecto Enrique García Espil, secretario de Planeamiento Urbano y Medio Ambiente del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, pero como sí están autorizadas, "los planos se presentan y registran, como corresponde con todo aquello aceptado por el Código de Planeamiento Urbano". Ante legisladores porteños incluso recordó que, en la propuesta de reforma del mismo, se limitó la altura de los edificios de perímetro libre en los distritos residenciales de baja densidad.

Semejantes reflexiones probablemente fueron inspiradas por las acciones desplegadas por vecinos del barrio de Parque Avellaneda, convencidos de que el proyecto de torre por construirse en Pergamino 952/962 se basa en "una norma obsoleta de la última dictadura militar, la sección 8 de renovación urbana, puntos 8.1 y 8.2". Quienes perseveran en sus críticas señalan que "en 1977 se pretendió reconvertir un área degradada, mediante una norma permisiva y absolutamente descontextuada de su entorno inmediato".

"Quedó demostrado que el voluntarismo no sirve –agregaron–, ya que el lugar mantuvo su carácter e incluso mejoró por iniciativa de quienes lo habitan."

En la campaña que realizan, destacaron que el barrio se caracteriza por su baja densidad poblacional y mayoría de viviendas de planta baja y un piso, con buen asoleamiento y espacios verdes, por lo que no sólo se preocuparon por la posibilidad de que se originen cambios relacionados con la identidad y estética sino que, además, afecten los suministros de servicios básicos y la capacidad de los desagües pluviales y colectoras cloacales.

Esas perspectivas incidieron para que el diputado Jorge Srur considerara necesario que la Comisión Municipal de la Vivienda suspenda la cofinanciación y realización del edificio, "hasta que se realice una evaluación de impacto ambiental y de la infraestructura de servicios de la zona". "Esta Legislatura vería con agrado que el Poder Ejecutivo se abstenga de aprobar planos de demolición total y de registrar permisos de obra nueva en la finca", sugirió en un proyecto de declaración otro legislador, Carlos Peirano. Tuvo en cuenta que en el proyecto de reforma del código, se elimina el artículo 8.2.



Las diputadas María Elena Naddeo y Dora Barrancos plantearon, a su vez, que el Poder Ejecutivo comunal proceda a "hacer cesar la construcción" y se abstenga de financiarla a través del programa "Casa Propia" de la Comisión Municipal de la Vivienda o de cualquier otro, por "no cumplir con la normativa vigente en materia de impacto ambiental –ley 123– y oponerse a la legislación que sobre planeamiento urbano proyecta".

No faltaron otras expresiones, más o menos similares, mientras los vecinos prosiguen sus reuniones semanales y organizan mesas informativas en distintos puntos del barrio. En tanto, la indefinición subsiste.

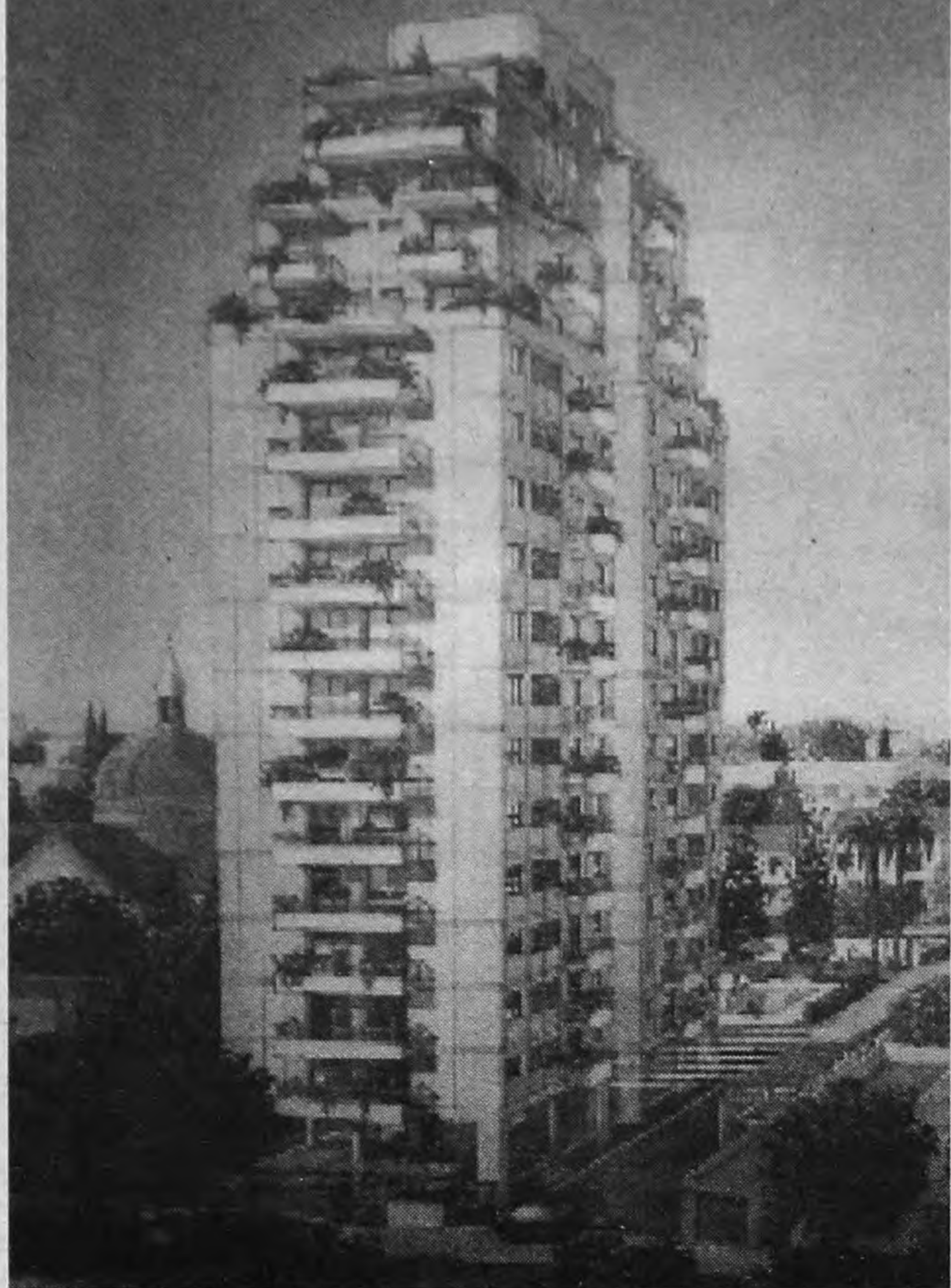
N EL BARRIO DE PARQUE AVELLANEDA

VIENDAS QUE SE ACORTA

os planos. Consultaron
os de factibilidad, sin
acer la obra prevista.

RITO MORENO Au6





■ Antes y después. Proyecto del edificio en torre del arquitecto Plez tal cual fue concebido, y cómo quedaría tras los cuestionamientos.

que también el retiro de las medianeras superara lo exigido por el código", explicó el entrevistado de **m2**. Asimismo, se resolvió generar un parque perimetral de 1000 metros cuadrados y hacer cocheras reglamentarias para evitar el congestionamiento vehicular en el barrio.

"Cuando comentamos estas intenciones, vecinos y comerciantes manifestaron su satisfacción por lo que representaría y porque realmente no perjudicarían a nadie –subrayó–. No se trata de algo pensado para una bailanta o un taller mecánico; tampoco de un edificio entre medianeras, alternativas que las disposiciones permiten."

Desde un primer momento, se buscó que "los sectores menos pudientes accedieran a una vivienda digna". Tras conseguirse la aprobación y el respaldo crediticio del Banco Hipotecario Nacional, comenzaron las ventas por intermedio de la inmobiliaria La Citè, que se interrumpieron al privatizarse la entidad bancaria y suspenderse esa línea de préstamos, en razón de lo cual se devolvieron las señas percibidas.

Poco después, prácticamente el mismo emprendimiento pudo participar del concurso "Casa Propia", dispuesto por el decreto 861/98, suscripto por Fernando de la Rúa, como jefe del Gobierno de la Ciudad. La Comisión Municipal de la Vivienda seleccionó ofertas globales para la realización dentro de la operatoria del Fonavi de unidades habitacionales (terreno, proyecto, construcción y financiación bancaria privada y cofinanciación oficial).

"Luego de resultar seleccionados, cumplimos con los requisitos establecidos, hasta la aprobación de los planos, y sobradamente los del código –aseguró Plez–. Consultamos, asimismo, a las empresas de servicios y obtuvimos de Aguas Argentinas, Edesur y Metrogas los certificados de factibilidad, sin ningún tipo de observaciones."

La CMV exige que los departamentos de dos ambientes tengan una superficie de 60 metros cuadrados y los de tres de 80 y estableció precios de venta tope, en este caso de 750 pesos el metro cuadrado por lo que Plez estima llegaría a pagarse en Belgrano alrededor de 1300. Son unidades totalmente externas, con balcón terraza; ambientes amplios; cocina, baño y lavadero con revestimientos

■ **Cumplido:** ***"Luego de ser seleccionados, cumplimos con los requisitos establecidos, hasta la aprobación de los planos, y sobradamente los del código", aseguró Plez.***

y pisos cerámicos de primera calidad; baño y grifería de primera marca; calefacción individual por losa radiante; agua caliente individual con caldera, y cocinas completas e interiores de placares terminados, entre otros detalles.

Plez comentó a este suplemento que quienes cuestionaron el proyecto nunca tomaron contacto para discutirlo con el estudio ni con la constructora Peicon S.A. y que le llamó la atención la destrucción de vidrieras y bienes del local de exposición y la unidad modelo.

Frente a los reclamos y las reuniones con funcionarios de la Secretaría de Planeamiento Urbano y Medio Ambiente y de la CMV, la empresa responsable de la obra decidió reducir la altura del edificio de 16 a 12 pisos y la cantidad de unidades de 86 a 72. Eso significa rehacer el proyecto y realizar nuevamente cálculos y documentación, absorbiendo la mayor influencia del costo de la tierra por metro cuadrado de construcción y el lucro cesante ("a menor superficie por realizarse, será inferior la ganancia").

Créase o no, pese a los contratiempos, Plez no se desanima. Confía en realizar, más adelante, otro edificio de viviendas en la zona.

RIDADES

zan para detenerla

sólo se preocuparon por la posibilidad de que se originen cambios relacionados con la identidad y estética sino que, además, afecten los suministros de servicios básicos y la capacidad de los desagües pluviales y colectoras cloacales.

Esas perspectivas incidieron para que el diputado Jorge Srur considerara necesario que la Comisión Municipal de la Vivienda suspenda la cofinanciación y realización del edificio, "hasta que se realice una evaluación de impacto ambiental y de la infraestructura de servicios de la zona". "Esta Legislatura vería con agrado que el Poder Ejecutivo se abstenga de aprobar planos de demolición total y de registrar permisos de obra nueva en la finca", sugirió en un proyecto de declaración otro legislador, Carlos Peirano. Tuvo en cuenta que en el proyecto de reforma del código, se elimina el artículo 8.2.

Las diputadas María Elena Naddeo y Dora Barrancos plantearon, a su vez, que el Poder Ejecutivo comunal proceda a "hacer cesar la construcción" y se abstenga de financiarla a través del programa "Casa Propia" de la Comisión Municipal de la Vivienda o de cualquier otro, por "no cumplir con la normativa vigente en materia de impacto ambiental –ley 123– y oponerse a la legislación que sobre planeamiento urbano proyecta".

No faltaron otras expresiones, más o menos similares, mientras los vecinos prosiguen sus reuniones semanales y organizan mesas informativas en distintos puntos del barrio. En tanto, la indefinición subsiste.

EN NUESTRO BARRIO

SI

D DE NUESTRO BARRIO.
TORRES

CAL Y ARENA

Urbanización

El 22 de marzo se llevará a cabo en la Universidad de Morón una mesa redonda sobre distintos aspectos que plantea la problemática de los clubes de campo y barrios cerrados, a cargo de destacados especialistas en el área. La misma está dirigida a profesionales interesados en la temática y al público en general. La coordinación del evento estará a cargo de la Dra. Amanda Raquel Llistosella de Ravaioli. Los temas a desarrollar se englobarán en tres áreas: jurídico-notariales (expositor: Dr. Horacio Colman Lerner, escribano); contables e impositivos (Dra. María del Pilar Hernández, contadora y licenciada en Administración), y aspectos operacionales (Gerardo Roberto José Vaccaro, empresario).

Preservación

Bajo supervisión de la Secretaría de Cultura de la Nación, la empresa Alba ha incorporado importantes trabajos de mantenimiento en el museo de San Miguel de Tucumán, en la histórica Casa de la Independencia. La selección de productos para esta obra ha tenido por objetivo el cuidado del edificio, preservando sus características. Las carpinterías recobraron el azul original, a partir de muestras de los restos aún existentes que fueron leídos por espectofotómetro, para asegurar el tono exacto en Albalux esmalte sintético brillante. Los muros exteriores fueron protegidos con Endurance, látex para exteriores de calidad súper Premium, cuya estructura y pigmentación han sido desarrollados para soportar las más severas condiciones climáticas.

Muebles

Las importaciones de armarios de madera representan el 46 por ciento de la producción local, y en muebles de cocina el 36 por ciento. El 90 por ciento de los armarios importados proviene de Brasil, en tanto que la proporción de productos de ese origen llega al 85 por ciento en el caso de los muebles de cocina de madera. Los datos fueron elaborados por la Federación de la Industria de la Madera y Afines, Faima, en base a datos de Mercosur On Line.

LA INTERVENCION DE LOS PROFESIONALES EN LAS PERICIAS JUDICIALES

LA NARIZ DE LOS ARQUITECTOS

Fotomontaje Alejandro Elías

Encontrar las armas jurídicas que acompañen un dictamen técnico-pericial en un marco legal es tarea de los profesionales del derecho.

m² Por la Arq. V. E. Nerpiti *

En materia de arquitectura pericial, si lo necesario es descubrir un caso con una buena nariz será preciso para ello contar con los elementos adecuados. Admitir la necesidad de otro profesional es el primer obstáculo a superar, ya que la mayoría de las veces creemos ser omnipotentes y los únicos primeros en la cadena del trabajo profesional. No sólo es necesario conseguir casos, como forma de vida, sino también ver a tiempo el futuro fracaso de aquel que se cree ganado.

Aquellos abogados sujetos al criterio jurisprudencial encontrarán un centenar de casos donde la prueba pericial inclinó la balanza de la justicia hacia el lado menos esperado. Conocido es para los abogados la figura del consultor técnico de parte en el ámbito de la Capital Federal (Ciudad Autónoma) donde, de acuerdo con lo normado en el Código de Procedimiento artículo 459, se prevé el nombramiento de dicho profesional en la demanda o contestación de demanda. Este profesional arquitecto tendrá la posibilidad de realizar su propio dictamen con las mismas exigencias que el perito oficial, impugnando los puntos de la pericia oficial que técnicamente considere parciales o incorrectos.

Lo que resulta difícil de imaginar es la figura del consultor técnico de parte en el ámbito de la provincia de Buenos Aires; claro está que el Código de Procedimiento no determina su nombramiento durante el litigio, ni siquiera para impugnar o confirmar una pericia oficial. El codificador, haciendo hincapié en aquello de creer en la omnipotencia, adjudicó otro título profesional a los abogados (el de arquitecto).

El abogado camina por una cornisa de responsabilidad profesional, con la probabilidad de caer en el abismo del error por exponer sobre aquello que no conoce o por buscar desesperadamente algún argumento técnico de un arquitecto amigo, la noche anterior a las *"dos primeras"*. El consultor de parte no tiene que ser formalmente nombrado para que exista o, como la denominación lo indica, para ser consultado y pedirle un dictamen técnico-pericial "a priori".

Encontrar las armas jurídicas que acompañen un dictamen técnico-pericial en un marco legal es la tarea de los profesionales del derecho. Actualmente se está ingresando en una clasificación de casos muy particular: *"con pericia o sin pericia a priori"*. Obtener una pericia anticipada da al abogado un arma importante de negociación tanto en la etapa de mediación (cuando resulta adecuado) como en la etapa de litigio correspondiente.

Si se compara al abogado frente al inicio de un caso con el juez ante un expediente al momento en que se abre la prueba pericial, nos damos cuenta de que así como el juez necesita de los ojos de un profesional arquitecto para que desde su conocimiento especializado dé una opinión técnica al respecto del litigio, el abogado necesita que este profesional arquitecto sea quien a priori tenga *"la nariz adecuada"*.

Buscar en el mercado de la construcción quien pueda ofrecer con lenguaje similar el producto buscado, al más bajo precio, no es sinónimo de buena calidad. De hecho, en lugar de buscar un arquitecto o ingeniero para construir la casa debería buscarse a un mago.

Cuando comienza el romance arquitecto-comitente los dos quieren concretar lo que tienen en mente. El arquitecto hará lo mejor posible con el valor del metro cuadrado acordado, aquel al que se comprometió y acordó con el comitente, y éste verá cómo día a día su casa avanza y no es lo que imaginó, aquello con lo que había soñado durante tanto tiempo. Comienza a ver frustradas sus necesidades, se da cuenta de que en realidad la superficie cubierta debería aumentar en un 30 por ciento.

Ese es el momento en que comienza el conflicto de intereses y hace su brillante aparición el *"ya que estamos... al dormitorio podríamos hacerle un vestidor; si subimos 0,80 m más los muros podemos tener un altillo para que jueguen los niños; si abrimos aquí tenemos mayor vista..."*. Lo que nunca queda en claro para los comitentes es que las variantes aumentan el costo pensado, llegando a obtener un valor del m^2 final del doble del inicial.

El comitente creerá que es un horror lo que le ha sucedido, pero habrá sentido en carne propia el significado de la popular frase: "Consiga el precio más bajo y verá la diferencia".

** Especializada en Arquitectura Pericial y Patología de la Construcción*